

Bản án số: 312/2026/DS-PT

Ngày: 18-3-2026

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:* Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Lê Thị Thu Trang.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Dương Phát – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 718/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1043/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H, sinh năm 1954, CCCD số: 080154005848; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hương G, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 15/8/2024, có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Võ Văn N, sinh năm 1942, CCCD số 080042003072; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Cẩm T, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2025, có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Hữu H1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

2. Ông Đặng Văn H2, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp N, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

3. Bà Võ Thị C, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

4. Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

5. Ông Võ Miên N1, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

6. Bà Võ Thị Hồng D, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

7. Ông Võ Hoàng L1, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

8. Bà Võ Thị Thanh T1, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp L, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

9. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

10. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp A, xã P, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

11. Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

12. Bà Phạm Ngọc M, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

13. Ông Phạm Ngọc T2, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

14. Bà Phạm Ngọc H3, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

15. Bà Phạm Thị Ánh L2, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

16. Bà Phạm Ngọc H4, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

17. Ông Phạm Minh Q, sinh năm 2003; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

18. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy L3 – Chuyên viên Phòng kinh tế xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hương G trình bày:*

Năm 1976 bà H nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn N một phần đất không rõ diện tích, gồm 3 thửa đất là thửa 1399, 1401, 1405, cùng tờ bản đồ số 5, kéo dài từ mép đê đến cặp mé sông với giá 40.000 đồng (tương đương 20 gia lúa thời đó). Khi nhận chuyển nhượng do hai bên tin tưởng nhau nên không có giấy tờ gì. Năm 1997 bà H đăng ký kê khai cấp giấy tại 2 thửa đất 1399, 1401, cùng tờ bản đồ số 5, còn sót thửa 1405 chưa kê khai. Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1399, 1401 với tổng diện tích là 1.132 m<sup>2</sup> thì ông N đòi đất lại nên bà H mới khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện C. Tại Quyết định số 1042 ngày 29/6/2001 Ủy ban nhân dân huyện C đã công nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với 02 thửa 1399, 1401. Ông N không đồng ý nên khiếu nại lên cấp trên. Ủy ban nhân dân tỉnh L giữ nguyên Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện C. Do thời điểm năm 1997 bà H kê khai thiếu nên tại Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện C và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh L chỉ công nhận cho bà H 02 thửa đất là 1399 và 1401, trong khi thực tế bà H sử dụng 03 thửa đất, bao gồm cả thửa đất số 1405 và 03 thửa đất này liền kề nhau, không có ranh phân biệt. Đồng thời, khi giao đất trong vụ tranh chấp với ông N là có giao thửa 1405, vấn đề này cũng được thể hiện tại Biên bản đo giao đất ngày 08/11/2002. Tại Biên bản giao đất có ghi “02 cọc phía Đông giáp phần đất nhà nước quản lý”, là đối diện thửa 1408 của N, nghĩa là giao hết 03 thửa đất 1399, 1401 và 1405.

Bà H xác định bà H là người sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng của ông N vào năm 1976. Bà H và em bà H là ông Trần Hữu H1 trồng lúa, đến năm 2006 do đất trũng mất mùa nên bà H và ông H1 không trồng lúa nữa, mà bà H cho ông H1 trồng sả và các cây mai vàng. Năm 2019 bà H định chuyển nhượng đất cho người khác nên mới biết bị sót thửa 1405. Bà H tiến hành đăng ký, kê khai cấp giấy thì ông N ngăn cản, tranh chấp.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất lúa (LUK), tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An nay là xã T, tỉnh Tây Ninh là thuộc quyền sử dụng của bà H. Đất tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2022 do Công ty TNHH N5 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2022. Để bà H được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1405 trên.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Cẩm T trình bày:*

Ông Võ Văn N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất lúa (LUK), tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà H. Ông N không có chuyển nhượng thửa đất số 1405 cho bà H. Thửa đất số 1405 do ông N sử dụng từ năm 1961 để trồng lúa, đến năm 2010 ông N không trồng lúa nữa nhưng ông N vẫn sử dụng đất để đồ đạc trong việc nuôi tôm trên thửa đất kế bên của ông N. Tại 02 Quyết định giải quyết tranh chấp đất giữa ông N với bà H của Ủy ban nhân dân huyện C và Ủy ban nhân dân tỉnh L cũng thể hiện là giải quyết 02 thửa đất số 1399, 1401. Và tại Quyết định số 2297 của Ủy ban nhân dân tỉnh L

ngày 05/7/2002, bà H trình bày “vợ chồng ông N có thỏa thuận bán cho bà một phần đất diện tích khoảng 1.132m<sup>2</sup>...”. Còn buổi làm việc tại Biên bản giao đo đất ông N không tham gia, vì lúc đó ông N không đồng ý với 02 Quyết định giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân huyện C và Ủy ban nhân dân tỉnh L. Tuy nhiên, theo nội dung Biên bản giao đất tại chỗ nội dung “02 cọc phía Đông giáp phần đất nhà nước quản lý” theo như ý bà H trình bày là không phù hợp. Vì Biên bản này nhằm thực hiện Quyết định số 2297 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, đó là giải quyết 02 thửa đất 1399, 1401 nên không thể nào lấy thửa đất 1405 để giao luôn cho bà H. Ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất vào năm 1961 đến nay và vào năm 1991 ông N đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy tác đất tác vàng. Do đó, ông N yêu cầu Tòa án xác định thửa đất số 1405 là thuộc quyền sử dụng của ông N, để ông N đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N không có yêu cầu gì đối với 03 cây mai vàng mà ông H1 trồng trên đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu H1 trình bày:* Ông là em ruột của bà Trần Thị H. Thửa đất số 1405 mà bà H với ông N tranh chấp là do trước đây vào năm 1976 bà H mua từ ông N. Ông và bà H sử dụng đất để trồng lúa từ năm 1976 đến năm 2006 ông chuyển sang trồng sả, đến năm 2016 ông Phạm Văn B1 là người mua sả không mua sả nữa, phần do ông cũng lớn tuổi nên ông không trồng sả nữa. Tuy nhiên, từ năm 2016 đến năm 2019 ông vẫn cắt rau muống mọc trên thửa đất 1405 đem về cho heo ăn. Khi mua đất từ ông N, ngoài thửa 1405 thì bà H còn mua 02 thửa 1399, 1401 đã được giải quyết xong, nhưng 03 thửa đất này liền kề nhau, không có ranh phân biệt. Hiện trên đất có 03 cây mai vàng do ông trồng cách đây khoảng 10 năm (trước là 05 cây nhưng đã chết 02 cây), ông không có ý kiến hay yêu cầu đối với 03 cây mai này, ông sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án, Tòa án xác định đất của ai và người đó yêu cầu thì ông sẽ di dời 03 cây mai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C, bà Võ Thị Kim L, ông Võ Miền N1, bà Võ Thị Hồng D, ông Võ Hoàng L1, bà Võ Thị Thanh T1 thống nhất trình bày:* Các ông bà là con của ông Võ Văn N và bà Nguyễn Thị B2. Bà B2 đã chết vào ngày 28/12/2019 âm lịch. Ông N và bà B2 có 06 người con gồm: Võ Thị C, Võ Thị Kim L, Võ Miền N1, Võ Thị Hồng D, Võ Hoàng L1 và Võ Thị Thanh T1. Ông bà nội, ngoại của các ông bà đều đã chết từ lâu. Ông N và bà B2 không có con riêng, con nuôi nào khác. Các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông N và người đại diện theo ủy quyền của ông N. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK thuộc quyền sử dụng của ông N thì ông N được toàn quyền quản lý, sử dụng đất, định đoạt, ông N được quyền tự mình kê khai, đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đứng tên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ1 trình bày:* Thửa đất số 1405 kê khai tên Phạm Văn M1 là cha của bà là do nhầm lẫn, chứ thửa đất này không phải của cha bà. Do đó, bà và gia đình bà không liên quan trong vụ án. Bà không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án. Cha bà là Phạm Văn M1 chết năm 2005, mẹ là Nguyễn Thị H5 chết năm 2013, ông bà nội ngoại đều chết trước cha mẹ bà. Cha mẹ bà có 08 người con gồm ông Phạm Văn B3 (đã chết, ông B3 có 06

người con), bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị B, bà và 04 người con khác chết khi còn nhỏ chưa có vợ/chồng, con.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị B, bà Phạm Ngọc M, bà Phạm Ngọc T2, bà Phạm Ngọc H3, bà Phạm Thị Ánh L2, bà Phạm Ngọc H4 và ông Phạm Minh Q trình bày:* Thừa đất số 1405 kê khai tên Phạm Văn M1 là do nhầm lẫn, chứ thửa đất này không phải của ông M1. Do đó, các ông bà không liên quan trong vụ án. Các ông bà không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H2, trình bày:* Ông và bà Trần Thị H đã thuận tình ly hôn theo Bản án phúc thẩm số 65 ngày 15/9/1987 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Theo thỏa thuận thì ông và bà H đã tự phân chia tài sản chung. Các thửa đất 1399, 1401 và 1405 vào năm 1976 bà H nhận chuyển nhượng của ông N, đây là tài sản riêng của bà H. Cho nên khi ông và bà H thuận tình ly hôn thì ông không có tranh chấp đối với các thửa đất trên và đồng ý giao cho bà H toàn quyền sử dụng. Ông cam kết xác định rõ quyền sử dụng thửa đất 1399, 1401, 1405 là tài sản riêng của bà H, ông không có liên quan gì đến các thửa đất này.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Tây Ninh trình bày:* Đối với yêu cầu của đương sự, đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn ông Võ Văn N.

Xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí, tứ cận đất là tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2022 do Công ty TNHH N5 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An nay là xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông N.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn N phải chịu 19.442.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, phí sao lục hồ sơ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Do bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng, nên buộc ông Võ Văn N hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 19.442.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn N. Bà Trần Thị H không nộp tiền tạm ứng phí do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không hoàn trả.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 23/9/2025, bị đơn ông Võ Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Võ Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đặng Thị Cẩm T trình bày:*  
Thứ nhất: phía nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện vì đối với tranh chấp về đất đai thì điều kiện để khởi kiện là tranh chấp đó phải được hoà giải ở cơ sở. Nếu chưa được hoà giải ở cơ sở hoặc hoà giải chưa đúng trình tự thủ tục luật định thì tranh chấp đó chưa đủ điều kiện để khởi kiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ hai: Bản án nhận định rằng thửa 1405 không thuộc quyền sử dụng của phía bị đơn ông Võ Văn N là chưa xem xét khách quan, lý do: Nguồn gốc đất: bị đơn không hề chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 1405 cho nguyên đơn, mà từ khi được chính quyền cách mạng cấp đất năm 1961, phía bị đơn vẫn sử dụng để trồng lúa, đến thời điểm diễn ra tranh chấp với nguyên đơn đối với 2 thửa đất số 1399, 1401, tờ bản đồ số 5 thì thửa đất vẫn được bị đơn canh tác cho đến khoảng năm 2010 mới ngưng trồng lúa. Thực tế sử dụng: nguyên đơn không phải là người quản lý, sử dụng đất ổn định tại thửa 1405, thực tế trong toàn bộ hồ sơ vụ án, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào thể hiện việc nguyên đơn có tiến hành kê khai, nộp thuế đối với thửa 1405. Mặt khác, ông N đã tiến hành canh tác, trồng lúa trên thửa 1405 kể từ năm 1961. Việc gia đình ông N chỉ sống bằng nghề chính là làm ruộng và ông có sản xuất, canh tác lúa trên diện tích hơn 11.000 m<sup>2</sup> trong đó có thửa 1405 đã được UBND xã Đ xác nhận. Các hộ dân sinh sống lâu năm tại địa bàn ấp T, ở gần thửa đất số 1405 đều khẳng định ông Võ Văn N là người quản lý, sử dụng thực tế thửa đất 1405 từ khi được chính quyền cách mạng cấp. Ông N quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất tại thửa đất số 1405 và các thửa còn lại trong tổng diện tích được cấp năm 1961 thì đến năm 1991 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy tạc đất tạc vàng số 12018 CNĐĐ, do

UBND huyện C cấp ngày 07/3/1991, thuộc thửa đất số 967C, TBĐ 01, diện tích 8.750 m<sup>2</sup>, tuy nhiên ông N bị cấp thiếu diện tích và ông N thực tế có làm đơn khiếu nại gửi đến các cơ quan có thẩm quyền nhưng chưa được giải quyết. Trong suốt quá trình sử dụng, canh tác ông N đều tiến hành đóng thuế đầy đủ, việc đóng thuế có thể hiện qua các biên lai đóng thuế vào các năm như 1994, 1996, 2006... sổ thuế nông nghiệp gia đình cấp ngày 31/12/1994 đứng tên chủ hộ là Võ Văn N.

Từ những điều trên đã chứng minh phía bị đơn là người có quyền sử dụng đất, bị đơn sử dụng ổn định thửa đất số 1405 từ năm 1961 đến nay. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn N tôi kính mong Hội đồng xét xử xem xét, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hương G trình bày:* Năm 1976 ông N giao toàn bộ đất cho bà H, trong biên bản làm việc ngày 04/02/2024, ông N có trình bày là giải quyết theo biên bản tranh chấp ngày 31/10/1993. Thì theo biên bản đó, ông N yêu cầu bà H trả lại đất rồi ông N sẽ trả lại 20 gia lúa. Điều đó chứng tỏ rằng bà H là người trực tiếp sử dụng đất nên ông N mới yêu cầu như vậy, cho nên việc tranh luận của phía bị đơn là không chính xác. Ngoài ra, còn 2 cán bộ địa chính của xã Đ qua 2 thời kỳ cũng xác nhận đất do bà H mua của ông N, bà H là người quản lý sử dụng, ông Phạm Văn L4 là người cày và sau đó có trồng sả thì ông Phạm Văn B1 là người đến mua sả trồng trên đất này từ năm 2006 đến năm 2016. Ông Nguyễn Hữu C1 là cán bộ địa chính xã Đ xác nhận từ khoảng năm 1990, ông N có làm đơn xin lấy nước từ sông qua đất của bà H nhưng bà H không cho và ông có mời bà H đến giải quyết để bà H đồng ý việc lấy nước. Ông Nguyễn Văn Nghĩa là T3 áp từ năm 2006 đến năm 2011 xác nhận có cắm ranh mốc đến đầu bờ đi là thửa 1405. Ông Trần Hữu H1 xác nhận đất là của bà H và có trồng sả, sau này bán sả cho ông Phạm Văn B1. Qua những căn cứ này thì đất chưa cấp cho ai, nhưng bà H6 là người sử dụng từ năm 1976 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 1495 này cho bà H.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Bà H khởi kiện yêu cầu xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An nay là xã T, tỉnh Tây Ninh là thuộc quyền sử dụng của bà H. Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và cho rằng phần đất thửa 1405 thuộc quyền sử dụng của ông N và đề nghị xác định phần đất này là của ông N.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2025, phần đất tranh chấp thửa 1405 có diện tích 499 m<sup>2</sup>, đất trống, trũng chưa san lấp, có nước và rau nhút tự

mộc, trên đất có 03 cây mai vàng do ông Trần Hữu H1 trồng; ông N không có yêu cầu gì với 03 cây mai do ông H1 trồng.

Về nguồn gốc đất: theo Công văn số 1194/UBND-ĐC ngày 10/10/2024 của UBND xã Đ, huyện C, tỉnh Long An xác định: Thửa 1405 có nguồn gốc đất của bà Đặng Thị N2 (mẹ ông Nguyễn Văn B4) có phần đất diện tích khoảng 12.080 m<sup>2</sup>. Năm 1945, bà N2 qua đời, để phần đất lại cho con là ông B4 canh tác. Năm 1950, ông B4 tham gia cách mạng, đất để lại cho con là ông Nguyễn Văn N3 canh tác. Năm 1961, ông N3 cho ông Võ Văn N mượn hết diện tích trên hoa lợi cho ông N3 là 18 gia lúa, đến năm 1976 thì ông N không đong nữa. Cũng trong năm 1976 ông N có bán một phần đất cho bà Trần Thị H, bà H đắp nền gò cát nhà ở hơn 10 năm. Năm 1980 bà H để cho em ruột là Trần Hữu H1 canh tác trồng lúa, đến khoảng năm 2016 bà H đo đạc lại cắm ranh thì ông N không cho và tranh chấp, ông H1 cũng không canh tác nữa. Phù hợp với lời khai của những người làm chứng như bà Võ Thị C2, bà Đặng Thị T4, ông Nguyễn Hữu C1, ông Nguyễn Văn N4 xác định thửa đất số 1405 là do bà H nhận chuyển nhượng từ ông N, gia đình bà H là người quản lý, sử dụng đất.

Về đăng ký kê khai: tại Công văn số 1194/UBND-ĐC ngày 10/10/2024 thì thửa 1405 do ông Phạm văn M1 kê khai năm 1998 và được chỉnh lý năm 2012, qua trao đổi với bà Phạm Thị Đ1 (con ông M1) đây là kê khai nhầm, vị trí đất của ông M1 khoảng 23 công cách thửa 1045 khoảng 900 mét và Công văn số 4178/CCTT.CN.VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 thì thửa đất 1045 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, bà H cũng như ông N không ai đăng ký, kê khai thửa 1045.

Về quá trình sử dụng đất: bà H cho rằng đã sử dụng đất từ năm 1976, năm 1997 bà H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 1399, 1401, còn thửa đất 1045 liền với thửa 1399, 1401 (không có ranh) chưa đăng ký. Phần đất được bà H sử dụng trồng lúa, từ năm 2006 đến 2016 do ông Trần Hữu H1 (em bà H) sử dụng trồng sã, quá trình sử dụng ông H1 có trồng 05 cây mai vàng trên đất, đã chết 02 còn lại 03 cây phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2025 trên đất có 03 cây mai vàng do ông H1 trồng, ông N không có ý kiến hay tranh chấp đối với 03 cây mai vàng này. Theo giấy xác nhận ngày 25/8/2024 của ông Cao Văn X là trưởng ấp có nội dung “*Qua vận động xây dựng tuyến đường H - H, ấp T có đi ngang qua thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T do bà Trần Thị H quản lý, sử dụng. Sau cuộc vận động, bà H có tự nguyện hiến đất ngang 2 m, chạy dọc theo lối đi của thửa đất.*” và tường trình của ông Nguyễn Hữu C1, thể hiện “*khoảng năm 1990 ông N có qua gia đình bà H6 xin lấy nước từ bờ đê ra sông qua phần đất của bà H, diện tích chiều ngang 5m, nhưng bà H không cho và ông N có lên báo UBND xã, ông C1 có xuống và vận động bà H cho ông N mở đường lấy nước nhưng không phải 5m, gia đình ông N vẫn còn sử dụng đường nước này.*” và trình bày của những người làm chứng xác định thửa đất số 1405 là do bà H nhận chuyển nhượng từ ông N, gia đình bà H là người quản lý, sử dụng đất và tại các Công văn của UBND và VPĐKĐĐ đều xác định gia đình bà H là người quản lý, sử dụng đất.

Ông N cho rằng ông là người sử dụng đất và cung cấp các biên lai thu lệ phí địa chính, biên lai thu thuế sử dụng đất năm 1994, 1996, 2006 và cho rằng đóng thuế thửa đất số 1405, nhưng các biên lai này không nêu rõ đóng thuế cho thửa đất nào nên không có cơ sở chứng minh cho việc ông N nộp thuế của thửa đất số 1405. Ngoài ra, không còn cung cấp chứng cứ nào khác thể hiện ông N là người sử dụng thửa đất 1045.

Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quá trình sử dụng đất của bà H cũng như việc giao đất sau khi giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai giữa bà H, ông N đã xác định thửa đất 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup> tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị H. Bà Trần Thị H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại 166, 170 LDD 2013; Điều 183, 184 BLDS.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Võ Văn N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày cho rằng Biên bản hoà giải ngày 31/12/2020 và Biên bản hoà giải tranh chấp ngày 04/02/2021 không đúng thành phần theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên vụ án chưa đủ điều kiện để khởi kiện và việc Toà án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thấy rằng điểm b khoản 1 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản H8”*. Xét thấy, thành phần hoà giải theo Biên bản hoà giải tranh chấp ngày 04/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Long An bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, Chủ tịch Mặt trận tổ quốc xã, Chủ tịch Hội phụ nữ xã, Chủ tịch Hội cựu chính binh xã, Công chức Tư pháp xã, Công chức địa chính xã và T3 ấp T là đảm bảo đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên việc đại diện uỷ quyền của bị đơn cho rằng biên bản hoà giải không đúng thành phần nên vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N:

[2.1] Xét phần đất tranh chấp diện tích 499m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An cũ nay là xã T, tỉnh Tây Ninh, theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2022 duyệt ngày 12/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C. Nguyên đơn bà Trần Thị H thừa nhận thửa đất số 1405 có nguồn gốc là của ông Võ Văn N. Năm 1976, bà thoả thuận nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Võ Văn N cùng với các thửa đất số 1399, thửa đất số 1401 và sử dụng từ đó cho đến nay. Ngược lại, bị đơn ông Võ Văn N cho rằng không có chuyển nhượng thửa đất trên như lời bà H trình bày.

[2.2] Xét thấy, theo Công văn số 1194/UBND-ĐC ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Long An thể hiện: “Thửa 1405, TĐĐ số 5, tỉ lệ bản đồ 1/5000 tại xã Đ có nguồn gốc đất của bà Đặng Thị N2 (mẹ ông Nguyễn Văn B4) có phần đất diện tích khoảng 12.080 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, huyện C. Năm 1945, bà Đặng Thị N2 qua đời, phần đất trên để lại cho con là Nguyễn Văn B4 canh tác. Năm 1950, ông B4 tham gia cách mạng, đất để lại cho con là ông Nguyễn Văn N3 canh tác. Năm 1961, ông Nguyễn Văn N3 cho ông Võ Văn N mượn hết diện tích trên hoa lợi cho ông N3 là 18 gia lúa, đến năm 1976 thì ông N, vợ chồng ông N không đong nữa. Cũng trong năm 1976 ông Võ Văn N có bán một phần đất cho bà Trần Thị H, bà Trần Thị H đắp nền gò cất nhà ở hơn 10 năm. Năm 1980 bà Trần Thị H để cho em ruột là Trần Hữu H1 canh tác trồng lúa, đến khoảng năm 2016 bà Trần Thị H đo đạc lại cắm ranh thì ông Võ Văn N không cho và tranh chấp, ông Trần Hữu H1 cũng không canh tác nữa”. Tại Quyết định số 2297/QĐ-UB ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn N, bà Trần Thị H đã quyết định: “Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H với diện tích 1.132 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1399, 1401, tờ bản đồ số 5, xã Đ, huyện C. Bác đơn khiếu nại của ông Võ Văn N. Lý do: Đất bà Trần Thị H đã sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay”. Ngày 08/11/2002, Đoàn công tác các cơ quan tham mưu của Ủy ban nhân dân huyện C cũ tiến hành lập biên bản đo giao đất cho bà H theo Quyết định số 2297/QĐ-UB ngày 05 tháng 7 năm 2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Tại biên bản đo giao đất theo Quyết định số 2297/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân tỉnh L thể hiện: “Mặt dù đoàn chúng tôi có đến nhà mời đến tại thực địa để chứng kiến việc đo đạc giao đất nhưng ông (N) không đến, nhưng sau đó ông có đến tự ý bỏ về với lý do để tự nhà nước giao tôi không dự. Đoàn chúng tôi vẫn tiến hành phân đất được giao có công nhận quyền sử dụng đất cho bà H với diện tích 1.132 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1399, 1401, tờ bản đồ số 5, xã Đ”, “Bà H có nhận đất và cắm cọc bê tông để làm ranh gồm 2 cọc phía Tây giáp sông C, 02 cọc phía Đông giáp phần đất nhà nước quản lý”. Sau khi giao đất cho bà H, ông N cũng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về việc giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Biên bản đo giao đất ngày 08/11/2022. Mặt khác, theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2022 duyệt ngày 12/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thì phần đất bà

H đang quản lý gồm các thửa đất số 1399, 1401 và thửa số 1405 nằm liền nhau, phía Tây khu đất giáp Rạch Chà là và phía Đông giáp với đường H - H (do nhà nước quản lý), như vậy hiện trạng thực tế khu đất của bà H đang quản lý sử dụng, bao gồm cả thửa đất tranh chấp số 1405 phù hợp với Biên bản đo giao đất cho bà H ngày 08/11/2022. Ngoài ra, tại đơn xin sao lục hồ sơ địa chính ngày 05/7/2019 thì Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Long An cũ xác nhận bà Võ Thị H7 có trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5. Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp diện tích 499m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An cũ nay là xã T, tỉnh Tây Ninh, thuộc một phần khu đất mà bà H7 nhận chuyển nhượng từ ông N năm 1976, quản lý sử dụng cho đến nay và cũng đã được giao cho bà H7 quản lý sử dụng theo Biên bản đo giao đất ngày 08/11/2022. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn N là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nhưng ông N là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí, nên Hội đồng xét xử xét miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông N.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 158, 182, 183, 184, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 26, 31 của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị H đối với bị đơn ông Võ Văn N.

Xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị H.

Vị trí, tứ cận thửa đất tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 248-2022 do Công ty TNHH N5 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/10/2022.

Bà Trần Thị H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu xác định thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 5, diện tích 499 m<sup>2</sup>, loại đất LUK, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An nay là xã T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông N.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn N phải chịu 19.442.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, phí sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng, nên buộc ông Võ Văn N hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 19.442.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn N. Bà Trần Thị H không nộp tiền tạm ứng phí do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không hoàn trả.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông Võ Văn N.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Trọng Nhân**